

ООО «АВАНТЭ»

Шифр 045.16-ПП

**ПРОЕКТ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, г.КОСТОМУКША, ул.ЛЕНИНГРАДСКАЯ**

Заказчик: Кеттунен И.Н., Поздняков П.Ф.

- 1. Пояснительная записка**
- 2. Чертежи проекта планировки территории**
- 3. Чертежи проекта межевания**

**г. Костомукша
2017 г.**

ООО «АВАНТЭ»

Свидетельство СРО № 0064.0302010-1004015289-П-047 выдано НП
«Объединение проектных организаций РК» 26 октября 2011г.

Шифр 045.16-ПП

**ПРОЕКТ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, г.КОСТОМУКША, ул.ЛЕНИНГРАДСКАЯ**

Заказчик: Кеттунен И.Н., Поздняков П.Ф.

- 1. Пояснительная записка**
- 2. Чертежи проекта планировки территории**
- 3. Чертежи проекта межевания**

Главный инженер проекта

Гурлова Н.В.

**г. Костомукша
2017 г.**

СОСТАВ ПРОЕКТА

	Общая пояснительная записка	045.16-ОПЗ
	Чертежи проекта планировки территории:	045.16-ПП
	Ситуационный план М1:10000	Лист 1
	Опорный план М1:1000	Лист 2
	План межевания М1:1000	Лист 3
	План линий градостроительного регулирования	Лист 4

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие положения

II. Материалы по обоснованию проекта планировки

II.1. Градостроительная ситуация и современное использование территории

- 1.1. Исходные данные для проектирования
- 1.2. Природно-климатические условия
- 1.3. Расположение территории относительно водных объектов
- 1.4. Историко-археологическая ситуация
- 1.5. Существующее использование территории и состояние фонда жилых и общественных зданий
- 1.6. Инженерная и транспортная инфраструктура, благоустройство территории

II.2. Проектные решения

- 2.1. Границы проектирования
- 2.2. Обоснование изменения границ земельных участков
- 2.3. Улично-дорожная сеть. Организация движения транспорта

III. Чертежи

045.16-ПП

Лист 1. Ситуационный план М1:10000

Лист 2. Опорный план М1:1000

045.16-ПМ

Лист 3. План межевания М1:1000

Лист 4. План линий градостроительного регулирования М1:1000

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект перераспределения границ земельных участков района ул. Ленинградская в г. Костомукша разработан с целью установления новых границ земельных участков, находящихся в собственности

Нормативно-правовая и методическая документация, на основе которой разработан проект:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон РФ № 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
- Региональные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов РК».
- Правила землепользования и застройки г. Костомукша, утвержденными Решением Совета КГО II созыва, заседание XIX, от 28 марта 2013 г. № 198-СО
- Иные действующие нормативные правовые документы.

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Исходные данные для проектирования

При разработке использованы материалы документов Генерального плана Костомукшского городского округа, разработанные в 2010 г. РосНИПИ Урбанистики, г.Санкт-Петербург, топографо-геодезические изыскания, выполненные ООО «ГеоКОМ» в 2016 г., сведения Росреестра.

1.2 Природно-климатические условия

Описание климатических условий в районе проектирования выполнено на основании:

- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;

Район по строительно-климатическому районированию Российской Федерации –II В.

Климат района умеренный, переходный от морского к континентальному, характеризующийся продолжительной умеренно холодной зимой и умеренно тёплым летом со значительным количеством осадков.

Зимой преобладают ветры с южной составляющей.

Средняя температура января: $-11,1^{\circ}\text{C}$.

Абсолютный минимум температуры: -45°C .

Количество осадков: 25-37мм в месяц.

Продолжительность залегания снежного покрова: 155 дней.

Средняя толщина снежного покрова на открытом месте 32см; наблюденный максимум 73см.

Весной преобладают ветры с юго-западной, юго-восточной составляющей. Переход средних суточных температур к положительным значениям наблюдается в середине апреля. Среднемесячное количество осадков: 29-45мм. Снежный покров сходит в конце апреля.

Летом преобладают ветры с юго-западной и юго-восточной составляющей. Самый тёплый месяц лета – июль, средняя температура $+15,7^{\circ}\text{C}$, температурный максимум $+33^{\circ}\text{C}$. Среднемесячное количество осадков 56–81 мм.

Осенью преобладают ветры с юго-западной и юго-восточной составляющей. Переход средней суточной температуры к отрицательным значениям - в начале ноября. Снежный покров устанавливается в конце ноября. Среднемесячное количество осадков 47–77 мм.

1.3 Расположение территории относительно водных объектов

Ближайшими к участку источниками поверхностных вод являются:

оз.без названия, расположенное в 629 м к югу от границы ближайшего участка, ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы – 200 м согласно письму ФГБУ «Карелрыбвод» № 01-03 722 от 03.09.2012г.

оз. Сапожок, расположенное в 683 м к юго-востоку, ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы – 200 м согласно письму ФГБУ «Карелрыбвод» № 01-03 722 от 03.09.2012г.

1.4 Историко-археологическая ситуация

Согласно материалам генерального плана города территория проектирования находится:

- за границей археологического контроля,
- вне охранных зон и вне территорий памятников истории и культуры.

1.5 Существующее использование территории и состояние фонда жилых и общественных зданий

Рассматриваемая территория является в большей части уже застроенной и частично спланированной в соответствии с проектом индивидуальной коттеджной застройки (ЛенНИИПградостроительство, 1992 г.). А так же проектом «Проект межевания частично застроенной территории индивидуальной жилой застройки напротив блоков «Д» и «Е» г.Костомукша» (Шифр 057.12-ПМ ООО «АВАНТЭ».)

Застройка представлена как завершенным, так и не завершенным строительством индивидуальных жилых домов.

1.6 Инженерная и транспортная инфраструктура, благоустройство территории

Инженерные сети:

все существующие строения обеспечены централизованно электроснабжением, водоснабжением, канализацией и электрическим отоплением.

Транспортная инфраструктура:

ко всем существующим домам имеются подъезды.

II.2 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

2.1 Границы проектирования

Граница проектируемой застройки определена проектными и проектируемыми дорогами. С северо-запада ограничена - ул. Ленинградской, с северо-востока и юго-востока - местными проездами.

2.2 Обоснование изменения границ земельных участков

Все земельные участки под объектами капитального строительства - жилые дома, размежеваны и стоят на государственном кадастровом учете.

Учитывая планировочную структуру данной территории, стесненность условий и возможность перераспределения земельных участков и земель, настоящим проектом предусмотрено изменение границ земельных участков с изменением их площадей за счет «прирезков».

Адрес	Кадастровый №	Разрешенный вид использования	S по сведениям ГКН (м ²)	S после перераспр. (м ²)
ул. Ленинградская, д.17	10:04:0010226:15	ИЖС	1467	1500
ул. Ленинградская, д.15	10:04:0010226:16	ИЖС	1200	1309
ул. Ленинградская, д.13	10:04:0010226:21	ИЖС	1200	1479
ул. Ленинградская, (без адреса)	10:04:0010226:20	ИЖС	1335	1394

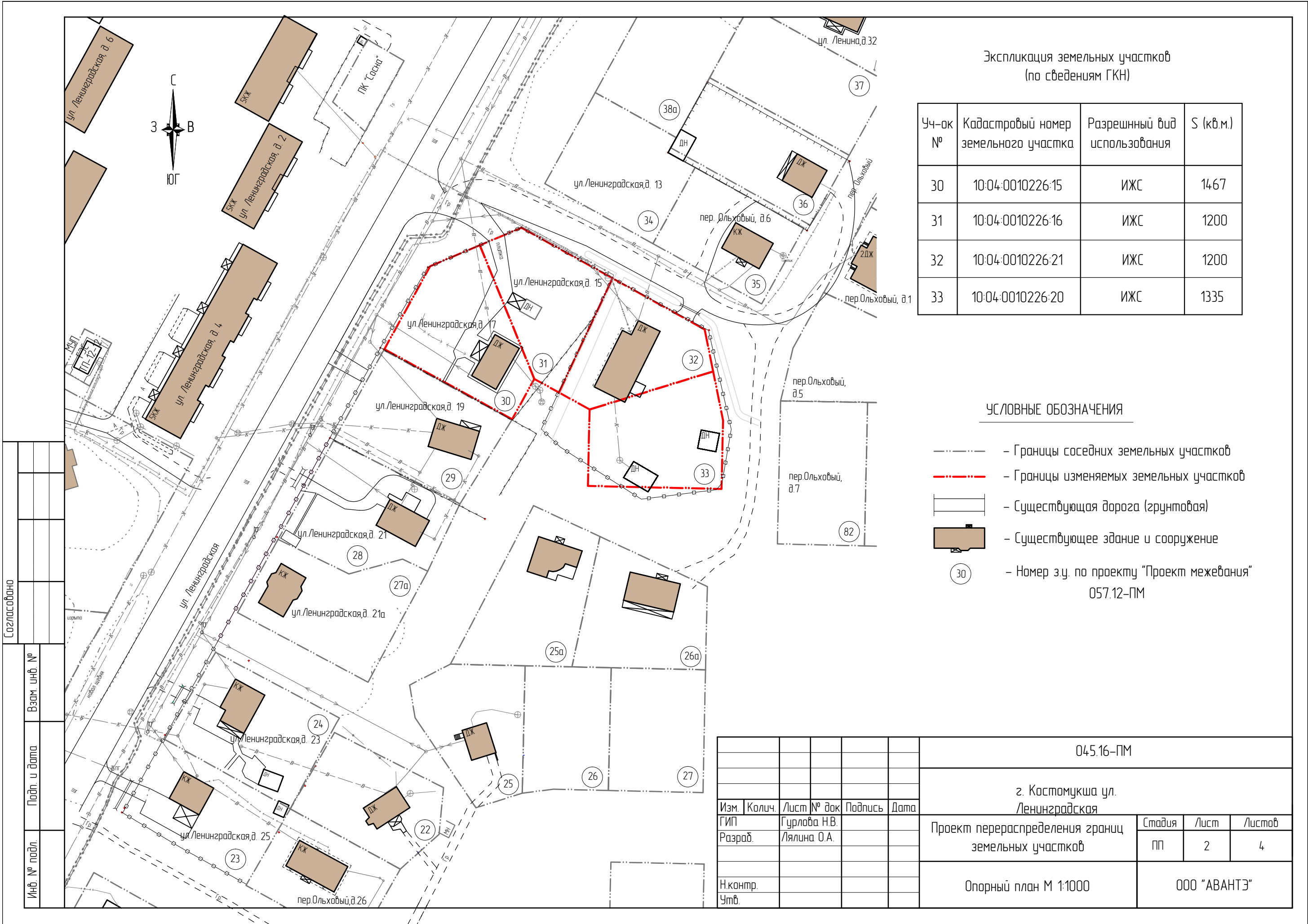
2.3 Улично-дорожная сеть. Организация движения транспорта и пешеходов

Схема транспортного обслуживания территории проектируемого участка принята с учетом основных решений Генерального плана города.

Данным проектом предусмотрена организация транспортного движения по территории. Транспортная схема предусматривает организацию проездов с односторонним движением из-за очень стесненных условий по факту: ул. Возрождения и ул. Светлая (частично).



						045.16–ПМ				
						г. Костомукша ул. Ленинградская				
Изм	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
Разраб.		Лялина О.А.				Проект перераспределения границ земельных участков		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гурлова Н.В.						П	1	4
						Ситуационный план М1:10000		ООО "АВАНТЭЗ"		
Н.контр.										
Умб										



Экспликация земельных участков
(по сведениям ГКН)

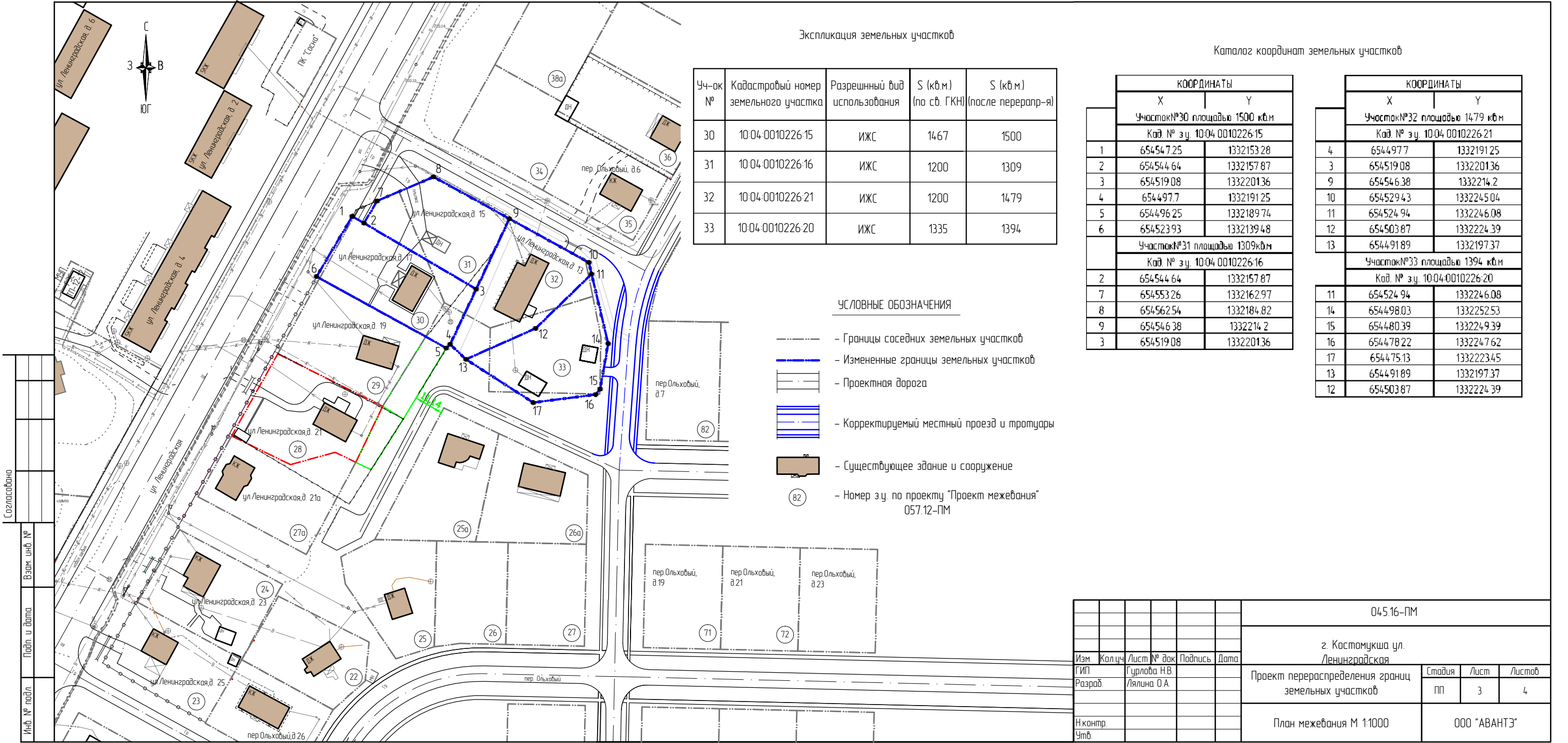
Уч-ок №	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенный вид использования	S (кв.м.)
30	10-04-0010226-15	ИЖС	1467
31	10-04-0010226-16	ИЖС	1200
32	10-04-0010226-21	ИЖС	1200
33	10-04-0010226-20	ИЖС	1335

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы соседних земельных участков
- Границы изменяемых земельных участков
- Существующая дорога (грунтовая)
- Существующее здание и сооружение
- 30 - Номер з.у. по проекту "Проект межевания" 057.12-ПМ

Согласовано					
Инф. № подл.	Подп. и дата	Взам. инф. №			

						045.16-ПМ			
						г. Костомукша ул. Ленинградская			
Изм.	Колич.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект перераспределения границ земельных участков	Стадия	Лист	Листов
ГИП							ПП	2	4
Разраб.									
Н.контр.									
Утв.									
						Опорный план М 1:1000		ООО "АВАНТЭ"	

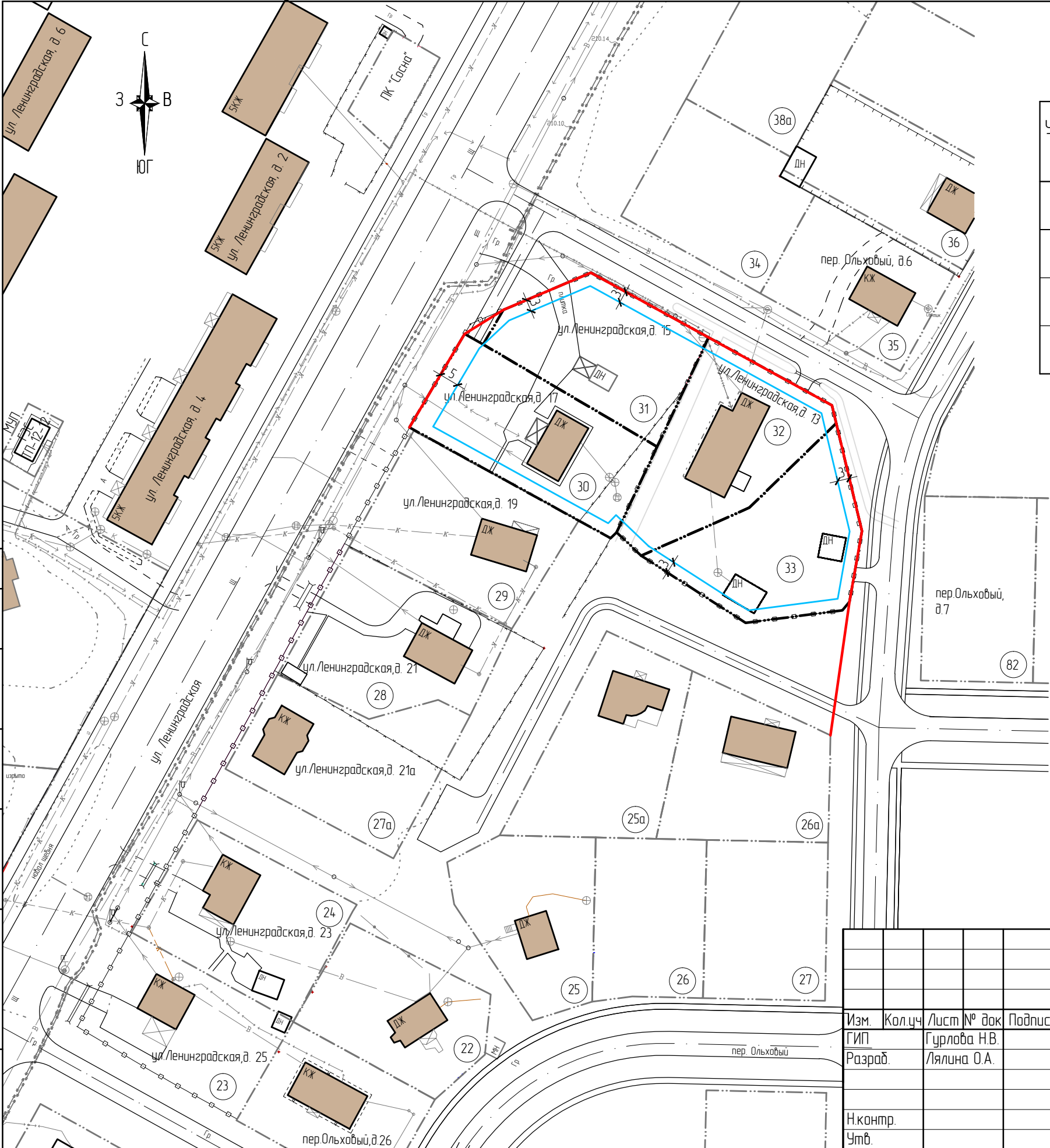


Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Экспликация земельных участков

Уч-ок №	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенный вид использования	S (кв.м.) (после перераспр-я)
30	10:04:0010226:15	ИЖС	1500
31	10:04:0010226:16	ИЖС	1309
32	10:04:0010226:21	ИЖС	1479
33	10:04:0010226:20	ИЖС	1394

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы соседних земельных участков
- Границы рассматриваемых земельных участков
- Проектная дорога
- Существующее здание и сооружение
- Номер з.у. по проекту "Проект межевания" 057.12-ПМ
- Красная линия застройки
- Линия регулирования застройки

						045.16-ПМ			
						г. Костомукша ул. Ленинградская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект перераспределения границ земельных участков	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гурлова Н.В.					ПП	4	4
Разраб.		Лялина О.А.							
						План линий градостроительного регулирования М 1:1000	ООО "АВАНТЭ"		
Н.контр.									
Утв.									